

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VIII” w Opolu

#### 1. Stan faktyczny

Do zakresu działania gminy należą sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, a zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty to zadania własne gminy. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm) wśród zadań własnych wymienia się m.in. sprawy ładu przestrzennego. Ład przestrzenny zdefiniowany jest w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) i stanowi podstawę działań w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego, polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr LXII/1133/22 z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VIII” w Opolu.

Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze, który jeszcze nie jest objęty takimi ustaleniami. Obszar wskazany do opracowania planu zajmuje powierzchnię około 32 ha. Teren usytuowany jest we wschodniej części miasta, w sąsiedztwie obwodnicy północnej, centrum handlowego „Turawa Park” i osiedla mieszkaniowego usytuowanego w Zawadzie (gmina Turawa). Obecnie jest to obszar częściowo zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ulicy Rzecznej), a jego znaczna część (blisko 85%) nie jest zabudowana i użytkowana jest jako teren rolniczy. Przepływa tu niewielki, ale istotny w gospodarce wodnej, ciek naturalny – Malina, a poza tym przebiegają ważne sieci infrastruktury technicznej tj. linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia oraz gazociąg wysokiego ciśnienia.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Opola sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VIII” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VIII” w Opolu w skali 1:1000, który stanowi integralną część uchwały,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (jeśli uwagi zostaną złożone),
- dane przestrzenne.

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy odnoszący się m.in. do przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Ze względu na brak przesłanek nie ustalono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ani granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. terenów górniczych, ani obszarów osuwania się mas ziemnych, ani krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Nie ma tu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ale są to tereny zagrożone powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej tj. zbiornika wodnego

w Turawie, dlatego wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań techniczno-konstrukcyjnych, minimalizujących skutki powodzi na wszystkich terenach.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 0% na pozostałych terenach tj. drogi publicznej, dróg wewnętrznych, terenach rolnictwa z zakazem zabudowy lub terenach zieleni, terenach wód powierzchniowych. Na terenach, na których określono stawkę 0% nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

Integralną częścią uchwały jest rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000. W uchwale, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie lokalizacji linii zabudowy oraz usytuowania poszczególnych elementów zagospodarowania. Dokładne określenie lokalizacji poszczególnych elementów jest możliwe, ponieważ plan opracowano w skali 1:1000, a poza tym dodatkowo wprowadzono wymiarowanie, które ma na celu ucytelnienie ustaleń planu.

## **2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym**

Głównym celem przedmiotowego planu jest objęcie ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kolejnego fragmentu miasta, na obszarze, który jeszcze nie ma określonych przeznaczeń terenów i zasad zagospodarowania. Jest to szczególnie ważne w tej części Opola, ponieważ teren ten jest już sukcesywnie przeznaczany na dość gęstą zabudowę mieszkaniową, a warunki fizjograficzne nie są tu korzystne. Wobec tego tereny te wymagają zabezpieczenia powierzchni biologicznie czynnych, przeznaczonych na zieleń, rolnictwo. Szczególnie ważne jest zachowanie terenów otwartych wzdłuż przepływającej Maliny, która naturalnie odwadnia ten obszar miasta. Istotne jest tu również zachowanie stref wolnych od zabudowy wzdłuż przebiegającej infrastruktury technicznej (gazociąg wysokiego ciśnienia, linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia), a także wzdłuż uciążliwej arterii o dużym natężeniu ruchu, jaką jest obwodnica północna.

## **3. Sposób realizacji wymogów zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VIII” w Opolu został opracowany na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy planu uwzględniają wymogi art. 1 ustawy, które odnoszą się do zasad kształtowania polityki przestrzennej, przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań. Obowiązki określone w ust. 2 realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych, dopasowanych do poszczególnych terenów. Artykuł 1 ust. 2 ustawy koresponduje z art. 15, stąd określając przeznaczenie terenów spełnia się obowiązki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego czy też potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Dodać należy, iż przedmiotowy plan uwzględnia istniejące przeznaczenia terenu, zasady ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, a także ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Nie występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią czy osuwaniem się mas ziemnych. Występują natomiast tereny zagrożone powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej, dlatego wprowadzono odpowiednie zapisy. Biorąc pod uwagę, iż obszar ten ma niekorzystne uwarunkowania fizjograficzne dla zabudowy, a ponadto występują tu elementy zagospodarowania zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia wprowadzono ograniczenia w zakresie zabudowy terenu (zagrożenie powodzią, hałasem, promieniowaniem elektromagnetycznym, wybuchem od gazociągu).

#### **4. Zgodność planu miejscowego z wynikami analiz dotyczących aktualności zagospodarowania przestrzennego gminy i innymi dokumentami**

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola przeprowadzana jest systematycznie, zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. Przystępując do opracowania planu w uchwale nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola wskazane było, że plany miejscowe należy opracować w pierwszej kolejności m.in. na terenach, na których jeszcze nie ma planów. Wobec powyższego przesłanką do opracowania planu na tym terenie jest określenie przeznaczeń terenu i wprowadzenie zasad ich zagospodarowania zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami. Według ostatnio przyjętej uchwały nr LXXIII/1265/23 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2023 r. wskazane jest, aby rozpoczęte procedury planistyczne zostały ukończone.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte Uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r. przewiduje m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: strefa mieszkaniowa jednostki urbanistycznej Gosławice 20.1.M oraz strefa zieleni i wód powierzchniowych 20.8.Z. Najważniejsze z ustaleń odnoszą się zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w pasie 150 m od obwodnicy północnej, zakazu lokalizacji zabudowy w strefach bezpieczeństwa od przebiegającej infrastruktury technicznej (gazociąg, linie elektroenergetyczne), ochrona korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków naturalnych (Malina). Przedmiotowy plan uwzględnia ograniczenia wynikające ze Studium w odniesieniu do przeznaczeń terenu. Jednocześnie należy zauważyć, iż parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie są zgodne z programowymi, które przewiduje w tej strefie zabudowę mieszkaniową jednorodziną o intensywności w zakresie 0,2-0,5 i maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 25% działki budowlanej. Plan uwzględnia istniejący stan zagospodarowania terenu i dlatego intensywność zabudowy kształtuje się tu w zakresie 0,54-0,78, a wskaźnik zabudowy 27-38%.

#### **5. Przewidywane skutki przyrodnicze, społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne**

Celem opracowania planu miejscowego jest wprowadzenie przeznaczeń terenu i określenie zasad ich zagospodarowania zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami. Przeznaczenie to, w porównaniu do stanu istniejącego w ogóle nie zmienia się, ponieważ przyjęto zasadę utrzymania istniejących funkcji bez zmian. Można zatem stwierdzić, iż plan nie wywoła innego wpływu na środowisko przyrodnicze niż dotychczasowe, istniejące zagospodarowanie.

Teren opracowania jest wyposażony w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Występujący tu układ dróg zapewnia obsługę komunikacyjną istniejących funkcji. Biorąc pod uwagę, iż nie przewiduje się tu nowej zabudowy, nie ma też potrzeby rozbudowy istniejącego układu dróg. Należy jednak podkreślić, iż istniejąca tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna narażona jest na podtopienia podczas intensywnych opadów deszczu i w związku z tym potrzebne są rozwiązania w zakresie odprowadzania wód opadowych. Rozwiązania te zapisane są dla terenów zabudowy mieszkaniowej i stanowią o obowiązku zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających lub retencyjnych, ale także dopuszczają odprowadzanie tych wód do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z układem kanalizacji deszczowej lub systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne. Dodać należy, że rozwiązania te mogą jednak wykraczać poza granice opracowania i poza zakres regulacji planu miejscowego, ponieważ wymagają weryfikacji dotychczasowych zasad zagospodarowywania terenów i prowadzonej gospodarki komunalnej, w tym przyjęcie rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury.

Analizując skutki uchwalenia planu należy podkreślić, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. Poza tym przewiduje się skutki finansowe wynikających z konieczności realizacji zadań własnych gminy tj. realizację dróg publicznych i ciągów pieszych oraz terenów zieleni urządzonej.

## **6. Źródła finansowania**

Przyjęcie planu nie jest tożsamy z natychmiastową realizacją wszystkich jego ustaleń, a realizacja poszczególnych inwestycji wymaga odpowiednich przygotowań. Część inwestycji, które stanowią zadania własne gminy wiąże się z zarezerwowaniem środków finansowych w budżecie miasta. W planie nie określa się jednak ani terminu realizacji jego ustaleń, ani nie sporządza harmonogramu wydatków, zatem realizacja może być odsunięta w czasie. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Opola obecnie nie ma zadań związanych z realizacją przedmiotowego planu. Podjęcie decyzji o realizacji poszczególnych inwestycji będzie wymagało zarezerwowania odpowiednich środków finansowych przez poszczególne wydziały i jednostki merytorycznie odpowiedzialne. Środki na realizację tych zadań mogą pochodzić z budżetu miasta (również poprzez współfinansowanie środkami zewnętrznymi m.in. w ramach dotacji, pożyczek, kredytów oraz innych środków zewnętrznych), z udziału inwestorów i właścicieli nieruchomości w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym oraz z realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

## **7. Wyniki przeprowadzonych badań i konsultacji oraz informacja o opiniach i uzgodnieniach**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy. Na każdym etapie sporządzania dokumentu zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Procedurę można śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Do projektu planu wpłynęło 18 wniosków – większość została wniesiona przez instytucje powiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu. Większość wniosków uwzględniono. Nie uwzględniono wniosku osoby prywatnej w sprawie dopuszczenia lokalizacji nowej zabudowy, ponieważ teren charakteryzuje się trudnymi warunkami zagrażającymi zdrowiu i bezpieczeństwu ludności i mienia. Biorąc pod uwagę, iż nie ma możliwości naturalnego odwodnienia terenu oraz fakt, iż występują tu podtopienia, wysoki stan wód gruntowych oraz trudne warunki fizjograficzne dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jest niebezpieczne i nieracjonalne.

## **8. Objaśnienia do przyjętych rozwiązań projektowych**

Projekt planu opracowywano w zakresie zgodnym z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przy zachowaniu ściśle określonej procedury. Dokument ten realizuje podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest wprowadzanie zasad zagospodarowania przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę wszelkich działań.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie terenu, potencjalny sposób jego zagospodarowania oraz możliwości korzystania, Organ ważył zarówno interes publiczny, jak i interesy prywatne. Przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wybierając takie rozwiązania projektowe, które są optymalne i kompromisowe. Prowadzone prace planistyczne zmierzały do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, ale starano się także uwzględnić aktualne potrzeby zmian. Wprowadzone zmiany ingerują w prawo własności wyłącznie w zakresie dopuszczonym ustawą, w tym w szczególności niezbędnym do realizacji celów publicznych, a więc są proporcjonalne do potrzeb nie tylko ekonomicznych, ale również społecznych, środowiskowych i kulturowych. Proporcjonalności w planowaniu przestrzennym nie można bowiem rozumieć według kategorii matematycznych, czyli jako zależność między dwoma wielkościami, w której przy powiększeniu lub pomniejszeniu jednej z nich należy odpowiednio zwiększyć lub zmniejszyć drugą, ale należy traktować jako harmonijny stosunek części składowych całości środowiska przyrodniczego, kulturowego i społecznego do siebie nawzajem i do tej całości.